

## 第47号および第50号議案 指定管理者の指定について

### 1. 管理を行わせる施設

- (1) 名称 品川区立中延特別養護老人ホーム  
品川区立中延在宅サービスセンター
- (2) 所在地 品川区中延六丁目8番8号

### 2. 指定管理者候補者

- (1) 名称 社会福祉法人品川総合福祉センター
- (2) 代表者 理事長 永田 元
- (3) 所在地 東京都品川区八潮五丁目1番1号

### 3. 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで

### 4. 指定管理者候補者の選定

公募型プロポーザル方式により、本施設の管理運営等を行う事業者を選定した。

品川区福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会において総合的に審議し、当該候補者を指定管理者候補者として選定した。

### 5. 指定管理者候補者の選定までの経緯

別紙「品川区立中延特別養護老人ホームおよび品川区立中延在宅サービスセンター指定管理者候補者選定結果等報告書」のとおり

### 6. 今後のスケジュール

指定管理者の指定議決後、指定管理者指定通知書を送付し、管理運営等に関する協議を行った上で、協定を締結する。



別紙

品川区立中延特別養護老人ホームおよび  
品川区立中延在宅サービスセンター  
指定管理者候補者選定結果等  
報告書

令和6年12月19日

品川区福祉部公の施設の  
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	1
II	選定対象事業者について	2
III	選定経過について	2
IV	最終選定結果について	5

## はじめに

本報告書は、品川区立中延特別養護老人ホームおよび品川区立中延在宅サービスセンターの指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立中延特別養護老人ホームおよび品川区立中延在宅サービスセンターの設置目的を最大限に活かし、効果的・効率的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立中延特別養護老人ホームおよび品川区立中延在宅サービスセンターの指定管理者候補者には1事業者から応募があり、本選考過程で様々な提案を受けた。選定した事業者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立特別養護老人ホーム条例および品川区立在宅サービスセンター条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和6年12月19日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会  
委員長 柏原 敦

## I 選定した指定管理者候補者について

### 1 選定した指定管理者候補者

名称	社会福祉法人品川総合福祉センター
代表者	理事長 永田 元
所在地	東京都品川区八潮五丁目1番1号

### 2 対象施設

施設名称	品川区立中延特別養護老人ホーム 品川区立中延在宅サービスセンター
所在地	東京都品川区中延六丁目8番8号

### 3 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで

### 4 候補者選定方式・理由

両施設は、平成18年4月1日以来指定管理者制度を導入し、指定期間満了時に非公募で選定し、更新を行ってきた。令和3年の「品川区指定管理者制度活用に係る基本方針」の改定において、公募によらない選定は、「当初の運営期間の終了後、連続して10年」とすることとなったため、現指定期間の満了時点で同要件に該当するものとして、公募により選定した。

### 5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

### 6 選定理由

利用者の個別性に応じたサービス提供、手厚い職員体制の整備等により安定した運営を見込むことができる。離職率も低く抑えられており、職員の人材確保・定着支援にも特色が認められる。

現在設計を進めている大規模改修工事にあたって、これまでの区との連携状況や提案内容を踏まえると引き続き安定した運営管理が期待できる。

## II 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	社会福祉法人品川総合福祉センター	東京都品川区八潮五丁目1番1号

公募の結果、上記1事業者から申請があり、応募要件を満たしていることが確認できたため、選定対象事業者とした。

## III 選定経過について

### 1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、今後の施設運営計画、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

#### (1) 指定管理者候補者選定予備委員会委員名簿

委員長	寺嶋 清	品川区福祉部長
副委員長	菅野 令子	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	東野 俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者支援課長

#### (2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和6年11月8日(金)

午後1時05分から午後1時35分まで

場 所 品川区役所 議会棟3階 審査会室

審議内容 施設運営の計画・実績および財務分析結果検討

総合評価(指定管理者候補者選定委員会への報告事項)検討

#### (3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

##### ア 書面審査について

選定対象事業者からの提案内容について、選考基準により審査した。

##### イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析(選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安定性についての数値等の分析)について説明を行った。

運営に関する基本的な考え方・理念等の提案を踏まえ、安定的・継続的に指定管理業務を行うことができるか総合的に評価した。

(4) 会議要旨

各委員が選定対象事業者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見	
(1) 施設の安定的な管理運営にかかる取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者に合わせたサービス提供や手厚い看護師配置等による受入れ体制の強化により、高い稼働実績を有している。</li> <li>・ 大規模改修工事を見据えた施設の維持補修や工事期間中の近隣施設からのバックアップ体制を期待できる。</li> </ul>
(2) 人材の確保と職場定着に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大学・専門学校からの実習生や実習終了後のアルバイトを積極的に受入れた結果、安定した人材確保を実現している。また、離職率も全国平均と比して低くなっており、職場定着支援が奏功していることが伺える。</li> </ul>
(3) 財務評価について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過半数の拠点が赤字となっていて、直近の事業活動収益が黒字から赤字状態になっている。継続的な積立金の取り崩しが確認されるなど、財政状態の悪化に対する注意が必要である。</li> </ul>

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人 品川総合福祉センター	300	16	316



## 2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、今後の施設運営計画、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

### (1) 指定管理者候補者選定委員会委員名簿

委員長	柏原 敦	品川区区長室長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	遠藤 征也	一般財団法人長寿社会開発センター事務局長
委員	寺嶋 清	品川区福祉部長

### (2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和6年12月19日(木) 午前10時から午前11時まで  
場 所 品川区役所 議会棟5階 第四委員会室  
審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果  
施設運営の計画・財務分析結果  
選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング  
指定管理者候補者の選定

### (3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

### (4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

#### ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

#### イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析(選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安定性についての数値等の分析)について説明を行った。

運営に関する基本的な考え方・理念等の提案を踏まえ、安定的・継続的に指定管理業務を行うことができるか総合的に評価した。

(5) 会議要旨

各委員が選定対象事業者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見
<ul style="list-style-type: none"><li>施設運営への熱意と意気込みが感じられ、それを裏付けるサービス向上・利用者満足度向上に向けた具体的な取り組みが提案されている。</li><li>ボランティアの受入れ等を通じて、元気な高齢者・地域住民には活動場所を提供し、見守りが必要な子どもには居場所・食事を提供するなど、積極的な地域貢献・交流の提案が見られる。</li><li>大規模改修工事前後および工事期間中における協力体制や、緊急時の受入れ要請への応答等、今後も区と連携した運営管理が期待できる。</li></ul>

(6) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人 品川総合福祉センター	299	28	327

#### IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、社会福祉法人品川総合福祉センターを指定管理者候補者として選定する。

【入所系サービス施設】

選考基準に対する候補者の状況	配点
<b>1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。</b>	
利用者の入所にあたって品川区との連携が確保されているか。	5
利用者の個別性(心身状況等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。	10 (5点×2)
年間を通じたプログラムの充実、食事内容を含む食事提供体制の改善、利用者の金銭の適正な管理、医療機関との連携等、サービスの向上に向けた努力がされているか。	15 (5点×3)
<b>2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。</b>	
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。	5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5
<b>3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。</b>	
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。	10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。	5
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。	10 (5点×2)
<b>4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。</b>	
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、重度化予防(特養)や自立支援(知的障害者入所施設)等の新たな課題への取組みや方向性を示しているか。	15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。	5
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。	10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。	5
合計	100

《評点・評語》

5：特に優れている 4：優れている 3：指定にあたり問題がない 2：やや問題がある 1：問題がある

【通所系サービス施設】

選考基準に対する候補者の状況	配点
<b>1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。</b>	
利用者の平等な利用と利用のしやすさ(送迎体制、利用案内、サービスにつなげる体制等)が確保されているか。	5
利用者の個別性(心身状況・障害内容等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。	10 (5点×2)
利用者が年間を通じて参加できるプログラムの充実等、サービスの向上に努めているか。	15 (5点×3)
<b>2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。</b>	
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。	5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5
<b>3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。</b>	
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。	10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。	5
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。	10 (5点×2)
<b>4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。</b>	
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、介護予防や自立支援に向けた新たな課題への取組みや方向性を示しているか。	15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。	5
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。	10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。	5
合計	100

《評点・評語》

5：特に優れている 4：優れている 3：指定にあたり問題がない 2：やや問題がある 1：問題がある